



# Il fondo **Banor II** verso 250 milioni di raccolta

di **Rossella Savojardo**



Lorenzo  
Guidi  
**Banor**

**D**all'espansione in altri mercati europei al posizionamento su immobili di fascia alta, il bilancio di **Banor Special Solutions** sembra rispettare gli obiettivi prefissati, anche in un anno di mercato generalmente complesso come quello che sta per finire. Lanciato nel 2018 il primo fondo (di due) **Banor Special Situations** è riservato agli investitori professionali e si occupa principalmente di finanziare immobili o progetti immobiliari tramite strumenti di debito subordinati, di comprare Npl garantiti da immobili o di acquistare immobili già esistenti. Con una raccolta di 115 milioni il primo fondo ha concluso a oggi 21 investimenti. Il nuovo, **Banor Special Solution II**, lanciato nel 2022, è sostanzialmente una continuazione del primo fondo ed è vicino a raggiungere la parte alta della forchetta dell'obiettivo di raccolta tra i 240 e i 250 milioni.

«Questa nostra tipologia di fondi, partendo dal primo **Banor Special Situations I** chiuso ad aprile 2019, si concentra sulle special situations, cioè situazioni particolari, con un livello di complessità più elevato, ma con opportunità di rendimento molto interessanti», spiega Lorenzo Guidi, portfolio manager di **Banor**. «Queste», aggiunge Guidi, «sono situazioni in cui il rischio può essere mitigato dalla possibilità, ad esempio, di comprare un immobile a sconto importante e di finanziarne l'acquisto a condizioni particolarmente interessanti». L'attività di investimento di

**Banor Special Situations I**, in particolare, è stata ripartita tra due terzi di debito e un terzo di asset «Cioè», spiega ancora Guidi, «in due terzi dei casi abbiamo comprato o partecipato al finanziamento di un immobile o guidato il finanziamento di un progetto immobiliare, in circa un terzo dei casi abbiamo acquistato noi l'immobile».

Con un posizionamento che punta sul segmento di mercato tra i 5 e i 25 milioni di euro di investimento per transazione e si concentra su immobili di alta qualità in location premium, Guidi sottolinea che le attività del secondo fondo **Banor Special Situations II** poco hanno risentito delle mutate condizioni

macroeconomiche dovute prima all'inflazione e poi all'impennata dei tassi di interesse. «In realtà», aggiunge Guidi, «in alcune operazioni abbiamo beneficiato della maggiore reticenza delle banche a fornire credito. Questo, ultimamente, ci ha portato a chiudere molte più operazioni di finanziamento o rifinanziamento». Una situazione particolarmente vera nel Regno Unito dove «gli operatori immobiliari stanno facendo più fatica che altrove a reperire finanziamenti sul mercato bancario». Ed è qui, con riferimento in pri-

mis a Londra, che il fondo prevede un'allocazione geografica con 40% investito in Uk, 40% in Italia e 20% tra Francia e Spagna. «Considerato l'attuale contesto, rispetto al primo fondo», dice il gestore, «nella ripartizione tra debito e asset del secondo fondo è probabile che, almeno per qualche tempo ancora, ci sia una maggiore esposizione verso strumenti di debito».

L'obiettivo per **Banor Special Solutions II** è continuare a finanziare operazioni in Italia, nel Regno Unito e in Spagna dove il fondo ha recentemente iniziato a investire in collaborazione con un primario operatore locale del settore. «Sicuramente», dice Guidi, «la Spagna sarà una nuova presenza importante nel portafoglio del secondo fondo, perché lì abbiamo trovato degli operatori immobiliari eccellenti, tant'è che abbiamo già chiuso una delle prime operazioni con un profilo di rischio / rendimento molto attraente».

A ottobre 2023 **Banor** ha chiuso la sottoscri-

Data: 16.12.2023 Pag.: 31  
Size: 303 cm2 AVE: € 29694.00  
Tiratura: 113203  
Diffusione: 66409  
Lettori: 210000



*zione di un senior loan di 12,95 milioni per finanziare l'acquisizione di un terreno edificabile e lo sviluppo di un progetto immobiliare vicino Madrid. Ma anche Milano e in generale l'Italia. Nel capoluogo meneghino, il fondo ha chiuso a luglio di quest'anno la sottoscrizione di uno strumento di preferred equity di 25,5 milioni emesso da un fondo immobiliare italiano di nuova costituzione, Urban Living III, che ha rilevato la proprietà di un'area di circa 12.000 mq a San Siro dove verranno realizzate 120 unità abitative. In passato, il primo fondo aveva partecipato al completamento di un hotel a Cortina e uno a Santa Margherita, all'acquisto di una villa all'asta a Porto Cervo e alla costruzione di una piazzetta privata a Milano. (riproduzione riservata)*